**Najem okazjonalny to recepta na kłopoty?**

**Najem okazjonalny staje się coraz bardziej popularny. Przepisy dotyczące tej formy wynajmu wymagają jednak dopracowania.**

**Właściciele mieszkań na wynajem dość często narzekają, że obowiązujące przepisy zbyt mocno chronią najemcę. Chodzi między innymi o konieczność długiego oczekiwania na możliwość wypowiedzenia umowy (np. z powodu zaległości czynszowych lub dewastacji lokum). Wątpliwości wzbudza także sytuacja związana z długim czekaniem na wyrok w sprawie eksmisji oraz przydział mieszkania socjalnego. Najem okazjonalny i najem instytucjonalny w pewnym stopniu stanowi odpowiedź na problemy dotyczące tradycyjnego wynajmu. Warto zatem dowiedzieć się, jakie korzyści dla właściciela mieszkania dokładnie oznacza najem okazjonalny oraz podobny do niego najem instytucjonalny. Niestety, te dwie konstrukcje prawne nie są pozbawione wad. Wątpliwości wzbudza m.in. konieczność długiego oczekiwania na wypowiedzenie umowy najemcy. Problematyczne są także przepisy dotyczące prawa eksmitowanej osoby do pomieszczenia tymczasowego.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Najem okazjonalny daje możliwość swobodnego kształtowania czynszu, ale nie przyspiesza wypowiedzenia umowy.***

l ***Podobna sytuacja dotyczy najmu instytucjonalnego, z którego korzystają tylko przedsiębiorcy.***

l ***Doprecyzowania wymaga kwestia eksmisji „okazjonalnego” najemcy i jego prawa do pomieszczenia tymczasowego.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji na temat najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego.***

**Nie tylko prosta eksmisja jest dużym atutem**

Zastrzeżenia właścicieli mieszkań względem najmu okazjonalnego dotyczą faktu, że w przypadku takiego wariantu obowiązują standardowe terminy wypowiedzenia umowy na czas nieoznaczony przewidziane przez ustawę o ochronie praw lokatorów. To oznacza między innymi konieczność oczekiwania aż zaległości czynszowe przekroczą wymiar trzymiesięczny. Dopiero wtedy można wyznaczyć dodatkowy termin na zapłatę (1 miesiąc). Jego bezskuteczny upływ daje możliwość wypowiedzenia umowy najmu (z co najmniej miesięcznym terminem). Przynajmniej miesięczny termin wypowiedzenia jest wymagany również wtedy, gdy najemca mimo upomnienia powoduje szkody w mieszkaniu lub utrudnia korzystanie z budynku przez innych lokatorów. „*Najem okazjonalny nie rozwiązuje niestety problemu, jakim są długie okresy wypowiedzenia umowy najmu w opisywanych sytuacjach*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Właściciel mieszkania wybierający najem okazjonalny może natomiast liczyć na to, że brak konieczności ustalenia prawa najemcy do mieszkania socjalnego przyspieszy eksmisję. Innym pozytywnym aspektem jest fakt, że w przypadku najmu okazjonalnego nie występują ograniczenia dotyczące skali oraz liczby podwyżek czynszu. „*To ważna kwestia w obecnej sytuacji, gdy rynek najmu dochodzi do siebie po trzech falach pandemii, a inflacja niestety jest wysoka*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najem instytucjonalny wygląda podobnie …**

Warto zwrócić uwagę, że jeszcze stosunkowo niedawno najem okazjonalny był rozwiązaniem dostępnym zarówno dla przedsiębiorców, jak i osób prywatnych. Obecnie sytuacja wygląda inaczej, ponieważ przepisy wskazują, że osoby prowadzące działalność gospodarczą w zakresie najmu muszą wybrać inne rozwiązanie. „*Mowa o najmie instytucjonalnym, który został wprowadzony m.in. z myślą o działaniach państwa na rynku wynajmu*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Najważniejsza różnica pomiędzy najmem okazjonalnym oraz instytucjonalnym wiąże się z faktem, że w tym drugim wariancie najemca nie musi wskazywać awaryjnego lokum na wypadek eksmisji. Podobieństwa dotyczą natomiast konieczności notarialnego poddania się egzekucji przez lokatora. „*Najem instytucjonalny podobnie jak najem okazjonalny chroni właściciela „M” przed kłopotami związanymi z mieszkaniem socjalnym dla najemcy i daje możliwość swobodnego podnoszenia czynszu, ale jednocześnie nie zapewnia opcji szybszego wypowiedzenia umowy zawartej na czas nieoznaczony*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Wątpliwości wzbudza eksmisja najemców**

Nie można też pominąć faktu, że aktualne przepisy regulujące najem okazjonalny posiadają pewien istotny mankament. Mowa o sytuacji, w której osoba posiadająca lokum zadeklarowane przez najemcę jako awaryjne (na wypadek eksmisji), jednak nie chce przyjąć „okazjonalnego” lokatora. Zwykle taka patowa sytuacja jest wynikiem zaniedbań najemcy. Zgodnie z przepisami, jeśli najemca utracił lokum na wypadek eksmisji, to powinien on w ciągu 21 dni znaleźć inne mieszkanie lub dom i przedstawić odpowiednie oświadczenie właściciela o możliwości przyjęcia po eksmisji. „*Niedopełnienie opisywanych obowiązków może skutkować wypowiedzeniem umowy z terminem wynoszącym zaledwie siedem dni*” - ostrzega Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Mimo wspomnianej sankcji, „okazjonalni” najemcy czasem nie informują właścicieli mieszkań o utracie lokum na wypadek eksmisji. Wtedy pojawia się spory problem, bo ustawa o ochronie praw lokatorów nie przyznaje prawa do pomieszczenia tymczasowego osobom, które podpisały umowę najmu okazjonalnego. Podobna zasada dotyczy też lokatorów eksmitowanych z mieszkania objętego najmem instytucjonalnym. Z drugiej strony, rodzą się wątpliwości, czy „okazjonalny” lub „instytucjonalny” najemca jednak nie powinien posiadać prawa do tymczasowego lokum. Argumentem mogą być względy konstytucyjne i humanitarne.

„*Opisywane powyżej wątpliwości powinny zostać jak najszybciej rozstrzygnięte. Prawo do pomieszczenia tymczasowego oznacza bowiem, że w myśl przepisów obowiązujących od 21 kwietnia 2019 r. komornik będzie czekał z eksmisją aż do czasu znalezienia przez gminę odpowiedniego pomieszczenia*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)